

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flavia Boniolo**

RGE 606/2021

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

appartamento

Unità immobiliare in Milano (MI) v.le Fulvio Testi n. 85 piano 4-S1



LOTTO UNICO
(Appartamento)

Bene in **MILANO (MI)**
Milano (MI) v.le Fulvio Testi n. 85 piano 4-S1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: MILANO

Categoria: **A/4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **101** particella **90** subalterno **20**

Detenzione del bene

al sopralluogo non occupato

Contratti di locazione in essere

Non pervenuti

Comproprietari

Nessuno.

Conformità edilizia

Si

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 143.000,00

da occupato: € 122.000,00

LOTTO UNICO (Appartamento)

Bene in **MILANO (MI)**
Milano (MI) v.le Fulvio Testi n. 85 piano 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Milano, Viale Fulvio Testi n. 85, appartamento ad uso civile abitazione al piano quarto della scala "C" composto da due locali oltre servizi ed annesso vano di cantina al piano cantinato

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 1)

Proprietà per 1/1 [REDACTED]

dati identificativi:

fg. 101 part. 90 sub. 20

dati classamento: cat. **A/4**; classe 4; consistenza 3,5 vani; sup. cat. Tot. 52 m²

Indirizzo: v.le Fulvio Testi n. 85 piano 4;

1.4. Coerenze

A partire da nord-ovest e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: vano scale e altra unità immobiliare; cortile comune; altra unità immobiliare; cortile comune.

Della cantina: corridoio comune per due lati; altre cantine per due lati.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee 42-728 e MM Viola stazione Cà Grandà

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,7 km svincolo Tangenziale Nord.

2.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 2)

Facente parte di complesso edilizio, edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano cantinato.

- struttura: mattoni;
- facciate: ad intonaco tinteggiato;
- accesso: portone su strada in alluminio anodizzato e vetri di accesso all'androne, indi cortile comune ed infine portoncino in alluminio anodizzato e vetri scale condominiali;
- ascensore: presente;
- scale: rampe parallele con gradini in graniglia di marmo;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento delle cantine (all. 2)

Appartamento posto al piano quarto composto da due locali, terrazzo, un cucinino ed un bagno; completa la proprietà una cantina al piano cantinato.

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino alla porta e nel cucinino;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio e vetri doppi;
- porta d'accesso: non blindata;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a radiatori provvisti di valvola di regolazione e contabilizzatori di consumo;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta murale a gas installato nel cucinino;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3.20 circa;
- condizioni generali: normali con alcuni elementi da sostituire;

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni risultavano non occupati ed è stato eseguito accesso forzoso.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate, riferisce che in anagrafe tributaria, a nome dell'esecutato, non risultano contratti di locazione registrati. **(all. 3).**

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Elena Barbi Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 29/07/2021 **(all. 4)** si evince:

- al ventennio la proprietà di quanto in oggetto risultava essere di [REDACTED], in forza di atto in autentica del notaio Alberto Gallizia in data 17 dicembre 1993 rep. n. 45428/7077, trascritto il 15 gennaio 1994 ai nn. 1617/1239;
- in forza di successione ex lege del predetto [REDACTED], giusta denuncia di successione registrata a Milano il 13 settembre 2006 al n. 1369/2006, trascritta il 27 agosto 2007 ai nn. 66395/38021 la proprietà di quanto in oggetto passò a [REDACTED].
In data 14 novembre 2006 nn. 94168/55928 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità relativamente al bene in oggetto;
- in forza di atto in autentica del notaio Alberto Villa del 20 ottobre 2006 rep. n. 71065/16315, **(all. 5)** trascritto il 14 novembre 2006 ai nn. 94167/55927, la proprietà passò a [REDACTED] predetto

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Elena Barbi Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 29/07/2021 **(all. 4)** si evince:

- ipoteca volontaria iscritta il 14 novembre 2006 ai nn. 94169/19930 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto a Milano in Via Santa Margherita n. 3, [REDACTED] e contro [REDACTED], predetto, per la complessiva somma di € 340.000,00 di cui € 170.000,00 per capitale, al tasso annuo del 4,867% Durata anni 30
Risulta altresì quale debitore non datore di ipoteca [REDACTED];
- pignoramento noto trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 22 luglio 2021 ai numeri 60803/42690.
- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**
Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati **(all. 6)**.

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del condominio, al momento della stesura della presente relazione non ha ancora fornito risposta (**all. 7**).

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena giungerà tale risposta.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

4.4. Certificazioni energetiche

Il bene non ha impianto di riscaldamento.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

5.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Milano, risulta che l'immobile ove sono ubicati i beni pignorati è stato edificato regolarmente mediante:

- licenza per opere edilizie N. 352 atti 10917-1291 del 1939 N 5502
- relazione di Terza Visita del 23/02/1940
- Licenza di occupazione N. 308 del 05/07/1940

Si allega copia dei suddetti atti unitamente ad estratto dei disegni di progetto (**all. 8**).

5.2. Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo i beni risultano conformi agli atti edilizi sopra citati.

Parimenti risultano conformi alla scheda catastale del 04/02/1991.

5.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per quanto sopra, non previste.

8. CONSISTENZA

6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m ²	52,6	100%	52,6
balcone	m ²	2,0	30%	0,6
cantina	m ²	3,0	25%	0,8
		57,6 m ² lordi		54,0 m ² commerciali

9. STIMA

7.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

7.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

7.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Valore mercato prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 3.000,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,6 / prezzo max. 9,3 (Euro/mq mese)

7.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto	A/4	54,0	€ 2.800,00	€ 151.200,00
				€ 151.200,00

7.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 151.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 7.560,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	n.p.
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 143.640,00

7.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO MILANO (MI) v.le Fulvio Testi n. 85 piano: 2-S1 foglio 101 particella 90 subalterno 20	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 143.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 122.000,00
<p>N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al legale del Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 28/07/2022



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello Ag. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Aggiornamento pregiudizievoli
- 07) Interpello amministratore
- 08) Atti edilizi